Vielseitige Gewerbeimmobilie in Klagenfurt – Flexible Flächen für Büro, Produktion und Lager mit großzügigen Parkmöglichkeiten!



Luftbild Lage

Objektnummer: 501

Eine Immobilie von Immotrust

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Halle / Lager / Produktion - Produktion

Land: Österreich

PLZ/Ort: 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Wohnfläche: 475,57 m²
Nutzfläche: 475,57 m²

WC:

 Kaltmiete (netto)
 2.065,00 €

 Kaltmiete
 2.670,00 €

 Betriebskosten:
 605,00 €

Heizkosten: 460,00 €

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Ihr Ansprechpartner

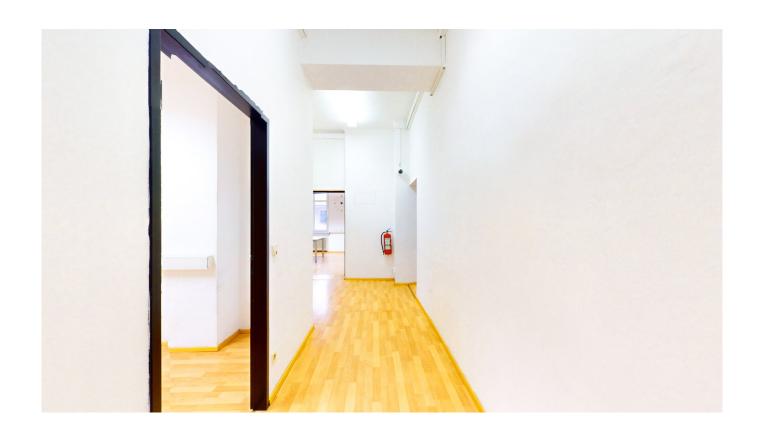


Ing. Günther Haber

Immotrust Haber & Sabitzer Flex Co Alter Platz 1 9020 Klagenfurt

H +43 664 4539400

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











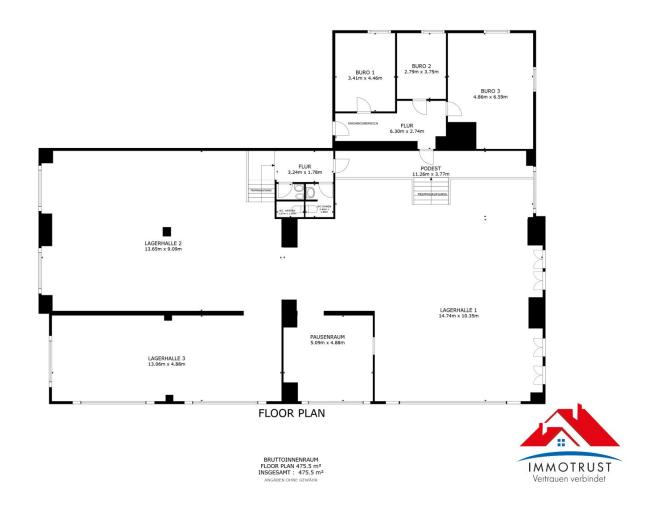


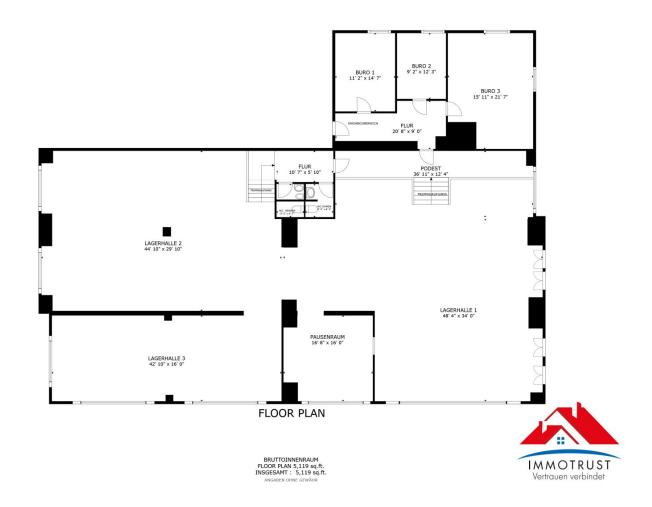












Objektbeschreibung

Diese vielseitige Gewerbeimmobilie an der **Rosenbergstraße** 6 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer erstklassigen Verkehrsanbindung. Mit insgesamt **475** m² Fläche, bestehend aus Büro- und Lagerbereichen, bietet die Immobilie optimale Bedingungen für eine Vielzahl von Geschäftsmodellen – sei es Produktion, Lagerung oder Verwaltung.

Aufteilung und Ausstattung:

• Bürobereich:

Drei Büros, davon zwei kleinere und ein größeres, sind über einen **repräsentativen Eingangsbereich** zugänglich. Diese Büros bieten ausreichend Platz für administrative Tätigkeiten und sind funktional gestaltet.

• Produktions- und Lagerhalle:

Die Halle teilt sich in zwei große Bereiche:

- In der vorderen Halle befindet sich ein abgetrenntes Büro, das zuletzt als Pausenraum genutzt wurde.
- Die hintere Halle ist teilweise durch Trockenbauwände und Regale in separate Abschnitte unterteilt. Diese Einbauten können auf Wunsch und in Absprache mit der Eigentümerin zurückgebaut werden, um die Halle an individuelle Anforderungen anzupassen.

Zugänglichkeit:

Die Halle ist sowohl durch die Büros als auch durch **zwei große Tore** begehbar. Das Gelände bietet hervorragende Zufahrtsmöglichkeiten, auch für **Sattelzüge**, und ausreichend **Parkplätze** für PKW und Kleintransporter.

Sicherheit:

Die Immobilie ist mit einer **Alarm- und Videoanlage** ausgestattet. Die gegenüberliegende **Goëss Kaserne** sorgt für zusätzlichen Schutz und macht die Liegenschaft besonders geeignet für die Lagerung von wertvollen Gütern.

Lagevorteile:

Die verkehrsgünstige Lage in der Rosenbergstraße, nahe der viel befahrenen Völkermarkter Straße, ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A2 (ca. 8 Minuten Fahrzeit) mit Verbindungen nach Wien, Graz, Villach sowie nach Slowenien und Italien. Die Nähe zu anderen Gewerbebetrieben und Einrichtungen wie dem XXLutz und dem Elisabethinen Krankenhaus unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Diese Immobilie bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer ausgezeichneten Lage. Ob als Produktionsstätte, Lagerhalle oder kombiniertes Büro- und Gewerbeobjekt – hier finden Unternehmen die idealen Voraussetzungen für ihr Wachstum.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.000m Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <1.000m Flughafen <2.500m Straßenbahn <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap